



COMUNE DI SERRAVALLE PISTOIESE
(Provincia di Pistoia)
C.F. - P.I. 00185430477

AREA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA (SUE)

Tel. 0573 917228/230/231 - Fax 0573 918079
Via Garibaldi 54 - Serravalle Pistoiese
e-mail: urbanistica@comune.serravalle-pistoiese.pt.it

DET - 366 - 2017

DETERMINAZIONE DEL FUNZIONARIO AREA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA (SUE)

NR. 359 DEL 17/05/2017

OGGETTO: **AGGIORNAMENTO PER L'ANNO 2017 DEI VALORI RELATIVI
ALLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE
UNICA (IMU 2017).**

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO: Salvadeo Federico

Il sottoscritto Funzionario dell'AREA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA (SUE) Geom. Salvadeo Federico propone l'emissione di determinazione con le seguenti motivazioni:

Viste le seguenti Delibere di Giunta Comunale:-

- n. 95 del 08/09/2001 inerente "*Valorizzazione delle aree edificabili ai fini dell'Imposta Comunale sugli Immobili*";
- n. 117 del del 05/12/2001 inerente "*Valorizzazione delle aree edificabili ai fini dell'Imposta Comunale sugli Immobili - modifica alla Delibera G.C. n. 95 del 08/09/2001*";
- n. 77 del 28/06/2011 inerente "*Criteri di stima ai fini I.C.I. Sulle aree edificabili delle zone P.U.C. (Progetto Unitario Concordato) di Regolamento Urbanistico*";

Preso atto delle relative annuali determinazioni di aggiornamento dei valori delle aree conseguenti alle variazioni ISTAT;

Considerato:-

- che il Comune di Serravalle Pistoiese ha approvato con Delibera C.C. n. 20 del 24/03/2016 la Variante Organica al Regolamento Urbanistico, entrata in vigore il 20/05/2016 a seguito della pubblicazione sul B.U.R.T. n. 18, parte II°, del 05/05/2016;
- che la zonizzazione prevista dalla Variante Organica al R.U. risulta in parte modificata rispetto a quella del precedente R.U., in particolare per quanto riguarda le aree a edificazione residenziale.

-che, nello specifico, sono indicate le seguenti zone di intervento di nuova edificazione o similari:-

-*ID – interventi diretti*, identificati in cartografia che presentano una scheda intervento nella quale sono specificati i parametri massimi;

-*PUC – interventi diretti convenzionati*, ove si realizzano opere di urbanizzazione a scomputo totale o parziale di oneri di urbanizzazione primaria e si edifica tramite scheda specifica dove sono indicati i parametri massimi;

-che, oltre alle aree di cui sopra ne sono individuate altre a destinazione residenziale assoggettabili all'IMU vista la potenzialità edificatoria prevista su di esse, le cosiddette *RQ*, e *RF* individuate e disciplinate singolarmente nelle disposizioni Normative, che sono assimilabili alle nuove costruzioni;

-che sono state inoltre individuate alcune aree denominate *ATD – Aree a Trasformazione Differita*, che sono le zone suscettibili di nuove urbanizzazioni a prevalente funzione residenziale, nei tempi successivi di validità del Regolamento Urbanistico;

-che per quanto riguarda le *zone C (lottizzazioni residenziali)*, *D (industriali ed artigianali)*, *T (turistico ricettive, sportive, ricreative etc.)*, *impianti di servizio e Commerciali*, i parametri edificatori sono rimasti invariati rispetto al precedente R.U.;

-che sono latenti alcuni progetti su lotti edificabili eseguiti sul precedente R.U., ma con lavori non ancora completati, per i quali si continuano ad applicare i criteri stabiliti con le Delibere di cui in premessa e relative rivalutazioni ISTAT,

Vista la *MODIFICA DELLA STIMA DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI I.M.U.*, redatta dall'Area Pianificazione Territoriale e S.U.E. ed allegata alla precedente Delibera G.C. n. 71 del 30/05/2015;

Preso atto che tale modifica stabiliva che i criteri di valutazione delle aree di nuova identificazione e la rivalutazione ISTAT per l'anno 2016 dei valori delle aree rimanevano invariate, come riassunto nella tabella allegata alla delibera suddetta;

Tenuto conto che per tale stima venivano presi in considerazione i dati tratti dalla banca dati dell'O.M.I. (osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate;

Che per gli anni successivi i valori devono essere oggetto di rivalutazione con determinazione del Funzionario, secondo gli indici ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati del mese di dicembre;

Che, inoltre, veniva preso in considerazione, per le zone PUC, l'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria a mq. edificabile, simata da indagini di mercato e dalle tabelle regionali relative, le quali sono anch'essere oggetto di rivalutazione secondo gli indici ISTAT di cui sopra;

Preso atto che l'aggiornamento ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati (FOI) per il periodo dicembre 2015-dicembre 2016 risulta essere del +0,4%;

Preso atto altresì che i valori base delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate, relativamente al 2° semestre 2016, risultano variati;

Che quindi, per quanto sopra, vengono aggiornati i valori stimati delle aree edificabili ai fini dell'Imposta Municipale Unica di cui alla precedente Delibera G.C. n. 71 del 30/05/2015, come da tabella allegata alla presente;

Appurato che il presente provvedimento rientra nei casi di DETERMINAZIONE di cui alla deliberazione della G.C. n. 88 del 28/06/1999;

Visto lo Statuto Comunale;

Visto il Regolamento di Contabilità;

Richiamato il D. Lgs. 30 marzo 2001, n.165;

Visto il D. Lgs. 18.08.2000 nr. 267;

DETERMINA

1) Di AGGIORNARE le tabelle dei valori di stima delle aree fabbricabili relativamente ai valori per l'anno 2016, (allegato "A" in calce alla presente quale parte integrante) in quanto:

- l'aggiornamento ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati (FOI) per il periodo dicembre 2015-dicembre 2016 risulta essere pari al +0,4%;

- i valori base delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate risultano variati relativamente al periodo 2° semestre 2016, per le UTOE 1 ad €/mq. 2000,00 e per le UTOE 2 ad €/mq. 1900,00;

2) Di PRENDERE ATTO che per gli anni successivi i valori saranno oggetto di rivalutazione con determinazione del Funzionario, secondo gli indici ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati del mese di dicembre;

3) Di INCARICARE il servizio Tributi di dare applicazione alla presente Determina, per tutti gli atti di competenza inerenti alle funzioni di controllo e accertamento per l'Imposta Municipale Unica.

Si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del presente atto ai sensi dell'art. 147-bis del Dlgs 267/2000.

Serravalle Pistoiese, lì 17/05/2017

IL FUNZIONARIO

Geom. SALVADEO Federico
documento firmato digitalmente ai sensi
artt. 20, 21 e 24 D.Lgs. 82/2005 e s.m.i.

ALLA PRESENTE DETERMINAZIONE E' ALLEGATO IL PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE DI CUI ALL' ART. 147-BIS E IL VISTO DI CUI ALL' ART. 183, 7° c., DEL

La presente determinazione, previa apposizione del visto di regolarità contabile, viene trasmessa:

- all'U.O. AFFARI GENERALI (per la pubblicazione all'Albo Pretorio);
- all'UFFICIO PROPONENTE.

ALLEGATO "A" - TABELLA DEI VALORI DI STIMA DELLE AREE FABBRICABILI

VALORI AGGIORNATI PER L'ANNO 2017

ZONE RESIDENZIALI

zone ID – interventi diretti – e zone RF (VARIANTE ORGANICA)

UTOE1: *SUL* massima da scheda specifica (all.B) x 2000 €/mq. x 20%*

UTOE2: *SUL massima da scheda specifica (all.B) x 1900 €/mq. x 20%*

zone PUC – diretti convenzionati e zone RQ (VARIANTE ORGANICA) valore per l'intero comparto

UTOE1: *SUL massima da scheda specifica (all.B) x 2000 €/mq. x 20%*

- *detrazione di €/mq. 66.54 della SUL*

UTOE2: *SUL massima da scheda specifica (all.B) x 1900 €/m) x 20%*

- *detrazione di €/mq. 66.54 della SUL*

Aree a Trasformazione Differita - ATD

valore €/mq. 12,48

zone omogenee B/1 – residenziali estensive intervento diretto (RESIDUE PRECEDENTE RU)

valore €/mq. 103,70

zone omogenee B/1 – residenziali estensive intervento soggetto a PUC per l'intera area (RESIDUE PRECEDENTE RU)

valore €/mq. 90,46

zone omogenee B/2 – residenziali intensive di completamento- intervento diretto (RESIDUE PRECEDENTE RU)

valore €/mq. 139,17

zone omogenee B/2 – residenziali intensive di completamento- intervento soggetto a PUC per l'intera area (RESIDUE PRECEDENTE RU)

valore €/mq. 125,27

zone omogenee B1.5– residenziale di completamento (RESIDUE PRECEDENTE RU)

valore €/mq. 107,50

zone omogenee C/1 - residenziali estensive soggette a P.L. (RESIDUE PRECEDENTE RU)

valore €/mq. 69,57

zone omogenee C/3 – PEEP (RESIDUE PRECEDENTE RU)

valore €/mq. 41,75

zone omogenee C/4 lottizzazioni con destinazione d'uso integrata soggette a PP pubblico (RESIDUE PRECEDENTE RU)

valore €/mq. 62,60

ZONE PRODUTTIVE

zone omogenee D/1 – industriali ed artigianali di completamento – intervento diretto
valore €/mq. 104,37

zone omogenee D/2 – industriali ed artigianali di espansione –soggette a PL - lotti residui
valore €/mq. 83,51

zone omogenee D/3b per depositi all'aperto D3/a produttivi in zona agricola – intervento diretto
valore €/mq. 61,21

zone destinate ad attrezzature collettive con intervento privato (**centro commerciale** – convenzionata)
valore €/mq. 139,17

zone omogenee T/1 per attrezzature turistico-alberghiere con possibilità di realizzazione di nuove attrezzature sportive e ricreative
valore €/mq. 55,68

zone omogenee T/3 – campeggi da realizzare
valore €/mq. 34,81

zone omogenee T/4 – per attività sportive-ricreative (nuova da R.U.)
valore €/mq. 34,78

zone omogenee T/5 – struttura turistico-ricettiva del montalbano, loc. “Le Rocchine” – valore stimato media tra T/1 e T/3 (nuova da R.U.)
valore €/mq. 45,22

aree destinate a nuovi impianti di servizio – soggette a PUC per l'intera area
valore €/mq. 139,18

zone commerciali (D5n di variante organica adottata)
valore €/mq. 110,27

* **SUL = Superficie Utile Lorda**